

## 3.1 Öffentlicher Raum und Stadtgestaltung

Das Plangebiet wird für die Analyse in fünf Bereiche eingeteilt: Siedlungsbereich Oberilp, Siedlungsbereich Nonnenbruch, Gewerbegebiet Weilenburgstraße / Schopshofer Weg und Sportfeld, Heljensbad, Höseler Platz. Die einzelnen Bereiche werden im Folgenden kurz in Bezug auf die allgemeine Stadtgestaltung sowie prägende öffentliche Räume beschrieben und die Analyseergebnisse umrissen.

### Siedlungsbereich Oberilp

Die Oberilp entstand Ende der 1960er / Anfang der 1970er Jahre und weist im Wesentlichen zwei Teilbereiche auf: einen verdichteten durch Geschosswohnungsbau geprägten Bereich im Süden und einen durch Einfamilienhäuser in Reihenhausbauweise geprägten Bereich im Norden.

Der südliche Bereich weist eine für die Entstehungszeit typische Bauweise auf, entsprechend dem städtebaulichen Leitbild »Urbanität durch Dichte«. Innerhalb des Gebietes lassen sich drei verschiedene Bauweisen differenzieren. Zwischen der Höseler Straße und der Harzstraße bestehen fünf Wohngebäude als Punkthochhäuser mit jeweils acht Etagen und zwischen der Höseler Straße und der Rhönstraße ein Wohngebäude als Punkthochhaus mit 11 Etagen. Aufgrund ihrer Höhe sind die Gebäude weithin sichtbar und prägen die erste Wahrnehmung der Oberilp an der Einfahrtssituation von der Höseler Straße kommend. Daran schließen sich in Richtung Nordosten in Zeilenbauweise errichtete Gebäude an, die überwiegend vier bis fünf Geschosse aufweisen. Entlang der Rhönstraße wird diese Zeilenbauweise weitergeführt, die Wohngebäude weisen an dieser Stelle jedoch - wie die Punkthäuser - acht Stockwerke auf. Der Gebäudebestand ist in einigen Teilen sanierungsbedürftig, die Fassadengestaltung wirkt sich in Teilbereichen negativ auf das Stadtbild aus. Zwischen den Gebäuden bestehen halböffentliche Freiräume, die zur Anordnung von Stellplätzen genutzt sowie als begrünte Abstandsflächen zwischen den Gebäuden fungieren. Hierbei gibt es einerseits gepflegte Rasenflächen mit Baumbestand und vereinzelt Spielgeräten, andererseits bestehen Bereiche mit dringendem Gestaltungsbedarf.

Der Norden der Oberilp stellt den zweiten Teilbereich dar und ist von zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Reihenhausbauweise geprägt. Die Reihenhäuser ähneln sich und weisen z. B. eine einheitliche Fassadengestaltung sowie durchgehend Flachdächer auf. Das Stadtbild wirkt gepflegt und ist aufgrund der straßenbegleitenden Bebauung durch eine klare Raumkante geprägt.

**Abb. 21: Punkthausbebauung an der Harzstraße (links) und Zeilenbauten an der Hunsrückstraße**



Quelle: post welters + partner / cima (2021)

**Abb. 22: Geschosswohnungsbau an der Rhönstraße (oben links), Einfamilienhausbebauung an der Spessartstraße (oben rechts), halböffentliche Freiräume mit gestalterischen Mängeln (unten links), Europaplatz (unten rechts)**



Quelle: post welters + partner / cima (2021)

### **Europaplatz (Oberilp)**

Eine besondere Bedeutung innerhalb des Siedlungsgefüges kommt dem Europaplatz zu. Dieser ist nördlich der Rhönstraße in räumlicher Nähe zur Eingangssituation in die Oberilp (von der Höselers Straße kommend) gelegen. An der Westseite ist der Europaplatz durch eine Bebauung gefasst, die in Erdgeschosslage eine Zeile an kleinteiligen, zum Teil leerstehenden Ladenlokalen beinhaltet. Der Platz war ursprünglich auch an der Süd- und Ostseite durch Bebauung gefasst; diese wurde jedoch zwischenzeitlich abgerissen. Es bestehen Planungen, auf diesen Flächen eine Mehrfamilienhausbebauung zu realisieren. Der Europaplatz wurde im Rahmen der Stadterneuerung in den 2000er Jahren neugestaltet. Auf dem Platz befinden sich Spielgeräte, Stadtmobiliar und Sitzgelegenheiten, außerdem wurden im Rahmen der Neugestaltung Bäume gepflanzt und der Bodenbelag mit einer charakteristischen Gestaltung erneuert. In Teilen sind Elemente der damaligen Aufwertung bereits in die Jahre gekommen; aufgrund der Neugestaltung im Rahmen eines Förderprogramms der Stadterneuerung besteht derzeit jedoch eine Bindungsfrist, sodass weitere aufwertende Maßnahmen nur eingeschränkt möglich sind.

### **Siedlungsbereich Nonnenbruch**

Im Stadtteil Nonnenbruch ist der Siedlungsbereich nördlich der Leipziger Straße innerhalb des ISEK-Gebietes gelegen. Der Bereich südlich der Leipziger Straße, vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte Bebauung, ist ohne erkennbaren Handlungsbedarf und damit nicht Teil des ISEK-Gebietes Oberilp / Nonnenbruch. Nördlich der Leipziger Straße ist der Nonnenbruch durch eine Mehrfamilienhausstruktur geprägt, die vorwiegend in den 1950er Jahren entstanden ist. Damals herrschte das städtebauliche Leitbild der »gegliederten und aufgelockerten Stadt«, die sich in der vorherrschenden Zeilenbauweise widerspiegelt. Die Gebäude weisen meist drei bis vier Geschosse auf, zwischen den Gebäuden bestehen zum Teil großzügige Grünflächen, die vorwiegend als Rasenflächen mit vereinzelt Baumpflanzungen gestaltet sind.

Im Norden – in der Nähe zum Südring – verändert sich die Baustruktur und ist verstärkt durch Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung geprägt. Zentral im Wohngebiet an der Königsberger Straße liegend ist ein 14-geschossiges Wohnhaus in Solitärbauweise platziert. Aufgrund der Gebäudehöhe ist der Solitär weithin sichtbar und prägt das Stadtbild im Nonnenbruch. Das direkte Umfeld des Solitärs – entlang der Königsberger Straße und der Stettiner Straße – wurde im Rahmen der Beteiligung als Zentrum des Nonnenbruchs benannt. Zwar gibt es keine eindeutige städtebauliche Ausbildung eines Quartierszentrums (etwa in Form eines Platzes), jedoch sind hier eine öffentliche Grünfläche (baumbestandene Wiese Stettiner Straße), das Familienzentrum, das Stadtteilbüro, ein Kiosk sowie zwei ehemalige Supermärkte an der Königsberger Straße und Stettiner Straße (aktuell anderweitig genutzt) zu verorten.

**Abb. 23: Zeilenhausbebauung nördlich der Leipziger Straße (oben links), großzügige und begrünte halböffentliche Räume an der Tilsiter Straße (oben rechts), Blockrandbebauung an der Werkerhofstraße (unten links), Solitär an der Königsberger Straße (unten rechts)**



Quelle: post welters + partner / cima (2021)

### Höseler Platz

Der Höseler Platz liegt im Kreuzungsbereich der Hauptstraße / Höseler Straße (B227) mit der Ratinger Straße (L156) und übernimmt somit eine wichtige verkehrliche Erschließungsfunktion für Heiligenhaus. Er stellt auch die westliche Eingangssituation in die Innenstadt dar, eine entsprechende Gestaltung als »Eingangstor« besteht jedoch nicht.

Seit dem Umzug der Firma Kiekert aus dem Innenstadtbereich prägt die Hauptverwaltung des Unternehmens den südlichen Bereich des Höseler Platzes. Im Norden grenzt eine straßenbegleitende Wohn- und Geschäftsbebauung an den Höseler Platz. Im Westen besteht eine villenartige Bebauung (heute: Polizeidienststelle) mit einer prägenden umgebenden Grünstruktur.

Der Höseler Platz bietet keine Aufenthaltsqualität und ist ausschließlich als Verkehrs- bzw. Transitraum wahrzunehmen. Es besteht ein begrünter Bereich zwischen den Straßen Höseler Platz und Ratinger Straße mit prägendem Baumbestand, die aufgrund des angrenzenden Verkehrsaufkommens jedoch keine Verweilfunktion oder ähnliches übernimmt.

**Abb. 24: Begrünung am Höseler Platz mit Baumbestand**



Quelle: post welters + partner / cima (2021)

**Heljensbad**

Das Heljensbad ist zwischen den Wohnsiedlungsbereichen von Oberilp und Nonnenbruch gelegen und stellt somit das »Gelenk« zwischen den beiden Stadtteilen dar. Im Westen grenzt zudem das Neubaugebiet Selbeck an den Außenbereich des Bades. Das Stadtbild entlang der Selbecker Straße, an dem sich das Heljensbad befindet, wird von gewerblichen Betrieben und großflächigen Stellplatzanlagen geprägt und wirkt gewerbegebietsähnlich. Prägende öffentliche Räume bestehen nicht.

**Abb. 25: Heljensbad**



Quelle: Stadt Heiligenhaus (2021)

**Gewerbegebiet Weilenburgstraße / Schopshofer Weg und Sportfeld**

Das Gewerbegebiet grenzt östlich an das Stadtteilgebiet Oberilp an. Es weist typische Gebäudestrukturen auf, bestehend aus Produktions- und Lagerhallen, Büro- und Verwaltungsgebäuden; in Teilen sind jedoch zudem Gebäude mit vorrangiger Wohnnutzung vorhanden. Insgesamt zeichnet sich das Gewerbegebiet durch eine gebietstypische hohe Versiegelung aus, Grünstrukturen bestehen lediglich im Bereich der Privatgärten der vereinzelt Wohnnutzungen.

**Abb. 26: SWOT Handlungsfeld A: Öffentlicher Raum und Stadtgestaltung**

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Europaplatz als zentraler öffentlicher Raum im Stadtteil Oberilp</li> <li>▪ bereits abgeschlossene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäudebestand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ punktuell: gestalterische Mängel bei Fassaden und Gestaltung der halböffentlichen Räume</li> <li>▪ fehlende (Gestaltung einer) Quartiersmitte im Nonnenbruch</li> <li>▪ fehlende Gestaltung des Höselers Platzes als »Eingangstor« in die Innenstadt</li> <li>▪ Neugestaltung des Europaplatzes im Rahmen der Stadterneuerung, Platz in Teilen nicht mehr zeitgemäß</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ großzügige halböffentliche Räume, insb. im Nonnenbruch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zunehmende klimatische Belastung von Stadträumen im Plangebiet (Hitzeinseln)</li> <li>▪ hoher Versiegelungsgrad im Gewerbegebiet Schopshof führt zu klimatischen Belastungen und fehlender Klimaresilienz</li> </ul>